

Région Autonome Vallée d'Aoste
Regione Autonoma Valle d'Aosta
Comune di Saint-Christophe
PUD DI INIZIATIVA PRIVATA
PIANO URBANISTICO DI DETTAGLIO
ai sensi Artt.48 e 49 LR 6 aprile 1998 n. 11
realizzazione di un centro adibito
ad attività prevalentemente commerciali
SOTTOZONA CE1 Aeroporto

CLIENTE: Società Route 26 s.r.l.



Arch.LAURENT M.

Studio di Progettazione
arch. LAURENT Massimo
Via Saint Martin de Corléans n.222
11100 Aosta (AO)
Tel. 335 6315670
laurentmassimo69@gmail.com
massimo.laurent@archiworldpec.it



STUDIO ARCHITETTI

Arch. Rigoletto Carlo Alberto
studio architetti AD
via San Quintino 28
10121 TORINO
www.studioarchitettiad.it



Michele Saulle / architetto
rue de Beauregard 4
11200 Aosta
info@michelesaulle.it
www.michelesaulle.it



Stefano Stola / architetto
via I maggio 29
20070 Grosso (To)
C.so Re Umberto I
0200 Torino
stefano.stola@gmail.com
www.endarchitetti.com

SITO: PUD SOTTOZONA CE1

TITOLO Convenzione

	DATA: 07-2019		
PROGETTO N:	ELABORATO NO:	REVISIONE: 11-2019	

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SAINT-CHRISTOPHE

CONVENZIONE

(ai sensi dell'art. 67 comma 2 della Legge Regionale 6 aprile 1998, n. 11)

L'anno duemiladiciannove il giorno ____ del mese di _____ in Saint-
Christophe,

TRA

1. Il Comune di Saint-Christophe, Località Chef-Lieu, 11 - 11020 C.F. 00107730079,
rappresentato dal Sindaco Paolo CHENEY, nato ad Aosta il 05.01.1950, il quale
dichiara di agire in nome e per conto dell'Amministrazione che rappresenta; -----

I Signori: -----

2. - _____ nato a _____ il _____, residente in
_____, in Comune di _____, C.F.
_____, Legale Rappresentante della ditta
_____ con sede in _____ in Comune di
_____, P.I. e C.F. _____ in seguito denominati
"Concessionario";-----

PREMESSO

- che la _____ è _____ in Saint-Christophe, degli
immobili censiti al catasto al Foglio n. 40, mappali 29-380-49-12-381-382, per il quale
ha presentato al Comune di Saint-Christophe in data _____ prot. _____,
richiesta per l'approvazione del PUD di iniziativa privata della sottozona Ce1;-----

- Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto

segue:- -----

ART. 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Si stipula la presente convenzione volta a regolamentare l'attuazione del Piano

Regolatore Generale Comunale, mediante Piano Urbanistico di Dettaglio, sui terreni

di proprietà di seguito elencati censiti al Nuovo Catasto Terreni e al Nuovo Catasto

Edilizio Urbano nel Comune di Saint-Christophe al Foglio 40 con i mappali numeri:-

Foglio 40; mappale 29; Categoria: area Urbana; Superficie 8.848 m²;-----

Foglio 40; mappale 380; Categoria: area Urbana; Superficie 112 m²;-----

Foglio 40; mappale 49; Categoria: area Urbana; Superficie 6.697 m²;-----

Foglio 40; mappale 12; Categorie: D/2 e A/10; Superficie 1.823 m²

Foglio 40; mappale 381; Categoria: area Urbana; Superficie 8.588 m²;-----

Foglio 40; mappale 382; Categoria: area Urbana; Superficie 55 m²;-----

Complessivamente, l'area di proprietà ha una superficie catastale di 26.123 m²-----

Sull'area grava un vincolo per la realizzazione di una nuova viabilità pertanto

risultano espropriabili 8.643 m². -

La superficie urbanistica massima ammessa è pari a 5.224,60 m².

L'intero comparto risulta individuato nella mappa catastale in scala 1:1000, vd. Tavole

PUD 1.1, allegata al presente atto.

Il P.U.D. si compone: -

- della presente Convenzione;

- della Deliberazione del Consiglio Comunale che approva il PUD;

- degli elaborati che costituiscono parte integrante del PUD in oggetto

- Detti elaborati, depositati presso il Comune, che le parti dichiarano di conoscere e ai

quali intendono fare riferimento si distinguono a loro volta in: -----

	PUD R Relazione illustrativa	
	Allegato 1_ Norme Tecniche di Attuazione del PUD;	
	Allegato 2_ Schemi di Verifica Standard Urbanistici;	
	Relazione Integrativa;	
	Relazione Archeologica;	
	Rapporto preliminare VAS;	
	Relazione per la valutazione previsione di clima acustico con allegati;	
	Relazione Geologica e Geotecnica, Modellazione Sismica e Studio di Compatibilità:	
	PUD 1.1 - Inquadramento territoriale: Estratto catastale - estratto CTR - Ambiti	
	Inedificabili;	
	PUD 1.2 - Inquadramento territoriale : PRGC - cartografie prescrittive;	
	PUD 1.3 - Inquadramento Territoriale - Vincoli. Carta PAI - Zonizzazione acustica -	
	Ostacoli al volo - Limitazioni al volo - Piano di rischio;	
	PUD 2.1 - Rilievo - Planimetria generale su base catastale;	
	PUD 2.2 - Rilievo - Pianta Piano Terra - Piano Primo;	
	PUD 2.2.1 - Rilievo - Pianta sottotetto;	
	PUD 2.3 - Rilievo - Prospetti Nord - Sud - Sezione AA' e BB';	
	PUD 2.4 - Rilievo - Planimetria reti infrastrutturali;	
	PUD 3.0 - Planimetria generale di progetto;	
	PUD 3.0.1 - Planimetria generale di progetto - verifica viabilità esistente ed in	
	progetto;	
	PUD 3.0.2 - Viabilità Alternativa in attesa di ANAS;	
	PUD 3.1 - Schemi di verifica standard urbanistici - Pianta generale Area a Verde;	
	PUD 3.1.1 - Schemi di verifica standard urbanistici - Verifica Area a Parcheggio	
	Pubblico - Privato;	

	PUD 3.1.2 - Schemi di verifica standard urbanistici - Pianta generale Verifica SUR	
	fabbricati;	
	PUD 3.1.3 - Schemi di verifica standard urbanistici - Calcolo Volumetria in Progetto;	
	PUD 3.2 - Planimetria copertura e sezione AA' Fabbricato A;	
	PUD 3.3 - Planimetria piano terra-piano primo Fabbricato A;	
	PUD 3.4 - Prospetti e sezione BB' Fabbricato A;	
	PUD 3.5 - Planimetria copertura e sezione AA' Fabbricato B;	
	PUD 3.6 - Planimetria piano terra.-piano primo - sezione BB' Fabbricato B;	
	PUD 3.7 - Prospetti Fabbricato B;	
	PUD 3.8 - PUD - Planimetrie Piano Terra - Piano Primo - Copertura - Prospetti -	
	Sezioni AA' e BB' - Fabbricato C;	
	PUD 3.9 - Planimetria e sezione AA' Autorimessa Interrata;	
	PUD 3.10 - Planimetria Piano Terra - Copertura - Prospetti tipo Benzinaio;	
	PUD 3.11 - Sezioni stradali - sviluppo nuova viabilità;	
	PUD 3.12.1 - Planivolumetrico;	
	PUD 3.12.2 - Render	
	PUD 4.1 - Planimetria generale di progetto - Abbattimento barriere architettoniche;	
	PUD 4.2 - Verifica vincoli aeroportuali;	
	PUD 4.3 - PUD - Documentazione fotografica;	
	Int_01 - Planimetrie - Tabelle Verifica Standard Urbanistici;	
	Int_02 - Planimetria reti - Reti infrastrutturali;	
	Int_03 - Autorimessa interrata - Sezione A-A';	
	Int_04 - Schemi di verifica standard urbanistici - Verifica Area a Parcheggio Pubblico	
	- Privato (suddivisione per singola attività);	

ART. 2 VALIDITA' PIANO URBANISTICO DI DETTAGLIO

Il Piano Urbanistico di Dettaglio manterrà la sua validità per anni 10 (dieci), a partire dalla data di efficacia della deliberazione che approva il PUD.

Il Permesso di Costruire sarà pertanto richiesto entro il termine di validità sopra indicato.-----

ART. 3 INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi edilizi ammessi saranno quelli risultanti dalle indicazioni contenute nel citato progetto di PUD. Saranno possibili piccole modifiche in sede esecutiva che non andranno a modificare l'impianto planovolumetrico e la Sur totale di progetto del Pud.-----

ART. 4 DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 48, comma 2, Tabella C2, nota 1 delle NTA si conviene che le destinazioni d'uso previste nel presente PUD corrispondono alle seguenti attività come indicate nelle NTA:

- Art. 10, comma 8, lettera a) : esercizi di vicinato ivi compresi bar e ristoranti non connessi ad attività turistiche e ricettive ed altre attività assimilabili ad attività commerciali;(Edificio "C")

- Art. 10, Comma 8, lettera a) all'interno dell'area è presente un distributore di carburante con annesso bar; (edificio "D")

- Art. 10, comma 8, lettera d): Uffici direzionali ed in genere; (Edificio "B" piano primo)

- Art. 10. Comma 11, lettera b) medie strutture di vendita di maggiori dimensioni, compresi gli uffici, bar e ristoranti ad esse funzionali; (Edifici "A" e Edificio "B" piano

terra)

In particolare, l'intervento prevede:-----

- Fabbricato A: edificio a due piani fuori terra destinato a media struttura di vendita alimentari e magazzino al piano terreno con uffici dell'attività stessa, in parte al piano terreno ed in parte al piano primo (Allegato A1- documento attestante i prodotti alimentari italiani e locali commercializzati e/o che saranno oggetto di vendita);-----

- Fabbricato B: edificio a due piani fuori terra oltre a piano interrato. Al piano interrato verranno realizzati posti auto e deposito, al piano terreno media struttura di vendita non alimentare e vani accessori all'attività, al piano primo uffici privati e spazi accessori all'attività di vendita del piano terreno;-----

- Fabbricato C: edificio a due piani fuori terra oltre a piano interrato. Al piano interrato verranno realizzati posti auto e deposito, al piano terreno locale per la vendita di prodotti tipici locali (Allegato A2- documento attestante i prodotti alimentari italiani e locali commercializzati e/o che saranno oggetto di vendita), al piano primo locale ristorante;-----

- Fabbricato D : piccolo edificio ad un piano fuori terra destinato alla gestione della stazione di servizio con piccolo locale di somministrazione ai sensi Art. 10, Comma 8, lettera a)

ART. 5 URBANIZZAZIONI PRIMARIE

È in onere del proprietario di effettuare a sua cura le spese delle opere di urbanizzazione primaria che si renderanno necessarie, come l'allaccio del gas, l'allaccio all'acquedotto comunale, l'allaccio alla fognatura e l'allaccio alla rete elettrica. -----

Per tali opere non potrà essere avanzata richiesta di scomputo, essendo le medesime

da considerarsi quali opere del PUD, ai sensi dell'art. 6 delle NTA. -----

L'intervento ad oggi, è stato progettato per rispettare il vincolo imposto dalla nuova viabilità

della statale S.S. 26, progetto redatto dall'ANAS.-----

- Il Proponente si impegna, in fase di rilascio del Permesso di Costruire, a concordare con

ANAS l'intervento della viabilità appena citata, il tutto nel rispetto di quanto previsto dal

P.R.G.C.,-----

ART. 6 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il corrispettivo per il costo di

costruzione, dovranno essere corrisposti secondo i parametri vigenti all'atto del rilascio del

Permesso di Costruire. La realizzazione da parte dei proponenti delle opere infrastrutturali,

così come definite negli elaborati grafici in allegato, non comporta lo scomputo degli oneri di

urbanizzazione gravanti sui proprietari stessi. -----

In attesa della definizione del Permesso di Costruire e della relativa stima dettagliata delle

opere (computo metrico estimativo da redigere attraverso l'utilizzo del Prezziario della

R.A.V.A.) si ipotizzano provvisoriamente i seguenti oneri di Costruzione e di Urbanizzazione

ammontanti rispettivamente a €. 240.000,00 (euro duecentoquarantamila/00) i primo e a €. 760.000,00 (euro settecentosessantamila/00) i secondi.-----

ART. 7 OBBLIGAZIONI

Tutte le obbligazioni e gli oneri assunti nella presente convenzione, si intendono

assunti dal signor _____ in qualità di Legale Rappresentante della

_____, _____ dei beni immobili; lo stesso si impegna a

richiamare e fare assumere gli oneri della presente convenzione ai suoi aventi causa o

a qualunque titolo, rimanendone obbligato in solido. In particolare gli atti di

compravendita di tutte le unità immobiliari comprese nel PUD, dovranno richiamare,

per accettazione, le clausole della presente convenzione.-----

Il presente atto viene registrato e trascritto a cura e spese del Proponente. Nel caso di variazione della presente Convenzione sarà cura dell'Amministrazione, a suo giudizio insindacabile, imporre una nuova registrazione e nuova trascrizione.-----

ART. 8 GRADUALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUD

In relazione alla gradualità di realizzazione del PUD, viene determinata la gradualità secondo i seguenti criteri: -----

- Verranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria (dei corpi di fabbrica "A", "B", "C" e "D");-----
- verranno realizzati inizialmente i corpi di fabbrica "A", "C" e "D"; si ipotizza di iniziare i lavori nell'anno 2020 ed entro il tempo indicativo, di un anno, gli stessi saranno ultimati;-----
- qualora si rendessero necessarie opere di urbanizzazione funzionali agli interventi edilizi dei corpi di fabbrica "A, C e D" (standard urbanistici), queste dovranno essere completate contemporaneamente agli interventi edilizi previsti;-----
- la realizzazione del corpo di fabbrica "B" avverrà nei tempi previsti dal PUD;
- la realizzazione della viabilità potrà essere attuata anche per lotti funzionali a seguito di accordo con gli eventuali Enti Concessionari (ad. es. ANAS) ed il Comune di Saint-Christophe con cui verranno concordati modalità e tempi di realizzo; In ogni caso, la viabilità concordata, dovrà essere realizzata ed ultimata contemporaneamente agli interventi edilizi previsti;-----
- le opere di urbanizzazione così definite saranno collaudate e rese agibili secondo quanto concordato al punto precedente e nel rispetto dell'Art. 24 del D.P.R. 380/2001;-----

- per "realizzazione delle opere di viabilità funzionali" si intende la loro ultimazione, in modo da poter essere collaudate e rese agibili dagli Enti Concessionari (ad es. ANAS).-----

ART. 9 ULTIMAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione definite negli elaborati del PUD, nonché tutte le lavorazioni necessarie al completamento delle opere, dovranno essere ultimate a totale carico del proponente o i suoi aventi causa in solido; la loro ultimazione ed il loro collaudo potranno essere effettuati per singoli lotti funzionali in fasi successive; vincolando comunque la fine lavori e la agibilità dei singoli costruendi fabbricati (ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01) che potranno pertanto essere utilizzati a seguito del Collaudo delle opere di Urbanizzazione da parte di Tecnico Incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri in capo al Proponente;-----

L'agibilità potrà pertanto riguardare l'intero intervento edilizio o parti del medesimo nel rispetto del comma 6, art.63bis (agibilità) della Legge Regionale n.11/1998 che si riporta integralmente di seguito: "L'agibilità può riguardare l'intero intervento edilizio, come individuato nel titolo abilitativo, o parti del medesimo intervento, nei seguenti casi: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le parti strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale." .-----

ART. 10 CESSIONE AREA

Considerando che l'area del lotto è pari a 26.123 m² e che la superficie da cedere al

Comune ai sensi dell'art. 13, comma 11 risulta pari a _____ m².

Considerando gli sviluppi incerti dell'area e del suo intorno e vista la Delibera

_____, l'Amministrazione chiede la _____ di tale superficie,

in caso alternativo, verrà stabilito dall'Organo comunale competente anche per quanto attiene

al valore che in questa fase non è definibile stante la mancata indicazione della volontà di

riserva della volumetria. -----

ART. 11 VIGILANZA

Il Comune esercita la vigilanza sull'esecuzione delle urbanizzazioni e potrà imporre

le prescrizioni esecutive ritenute migliori per la funzionalità delle opere. Qualora il

richiedente la concessione provveda a sua cura e spese alla realizzazione delle

infrastrutture di cui al comma 4 delle NTA, queste dovranno essere provviste dei

collaudi delle opere; i collaudatori saranno nominati dal Comune. Le infrastrutture

dovranno essere inoltre consegnate formalmente al Comune, salvo diversa

prescrizione del Comune stesso in sede di rilascio del Permesso di Costruire.-----

ART. 12 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per tutti i lavori eseguiti dai soggetti attuatori verrà rilasciato dal Direttore Lavori

l'emissione di un Certificato di Regolare Esecuzione;-----

ART. 13 - PICCOLE MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore,

nell'ambito della legislazione vigente e a proprio insindacabile giudizio, modeste

modifiche ai Permessi di Costruire che non alterino il contenuto e le caratteristiche

generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica sia dell'utilizzo

delle infrastrutture in progetto.-----

ART. 14 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico

del proponente per sé o aventi causa in solido.-----

ART. 15 LEGGI E REGOLAMENTI VIGENTI

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti.-----

ART. 16 GARANZIA

A garanzia del rispetto di quanto pattuito nella presente convenzione viene rilasciata dell'Istituto Assicurativo

specifica polizza decennale per un importo pari a €. 250.000,00 (euro duecento cinquantamila).-----

Firmato :

Il Sindaco

Il Concessionario

AUTENTICA DI FIRME

Rep. N. _____

(art. 9, comma 1, lettera b, Legge Regionale n. 46/1998)

L'anno duemiladiciotto, addì _____ del mese di _____ presso il civico

Palazzo, la sottoscritta _____, Segretario comunale del Comune di

Saint-Christophe, non assistito da testimoni per espressa rinuncia fattavi con il mio

consenso dai componenti,

DICHIARA E CERTIFICA

Che i Signori:

- **Paolo CHENEY**, nato ad Aosta il 05.01.1950 - residente in Saint-Christophe, Località

Veynes, 35 - 11020, Sindaco del Comune di Saint-Christophe; -----

- _____ nato a _____ il _____, residente in

_____ in Comune di _____, C.F.

_____ della cui identità personale io, Segretario Comunale,

sono certo hanno apposto in mia presenza le loro sottoscrizioni in calce della

convenzione che precede.

Il Segretario Comunale

ROUTE 26 S.R.L.

C.so Lancieri di Aosta n.c. 15/S

11100 Aosta (AO)

Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero iscrizione Registro Imprese Ufficio di Aosta: 01237940075

Capitale Sociale: Euro 50.000,00 i.v.

OGGETTO: Piano urbanistico di Dettaglio di iniziativa privata relativo alla sottozona Ce1 del Piano regolatore Comunale – corpo di fabbrica “A” – vendita prodotti alimentari italiani e locali. ALLEGATO A1.

La scrivente in relazione a quanto in oggetto e, più specificamente, riguardo all’Art. 4 “destinazioni d’uso” della convenzione per la parte rubricata Fabbricato “A” ed in ordine al “documento attestante i prodotti alimentari e locali commercializzati e/o che saranno oggetto di vendita”

DICHIARA

✚ Che nel sopraccitato corpo di fabbrica “A” sarà allocato idoneo spazio espositivo destinato, in via esclusiva, alla vendita di prodotti tipici locali oltre all’80% di prodotti italiani.

Cogliamo l’occasione per porgerLe cordiali Saluti.

Aosta, venerdì 8 novembre 2019

Route 26 S.r.l.
(l’Amministratore unico)
Luigi MONTELEONE



ROUTE 26 s.r.l.
Corso Lancieri di Aosta, 15/S
11100 AOSTA (Ao)
C.F. e P.IVA 01237940075

ROUTE 26 S.R.L.

C.so Lancieri di Aosta n.c. 15/S

11100 Aosta (AO)

Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero iscrizione Registro Imprese Ufficio di Aosta: 01237940075

Capitale Sociale: Euro 50.000,00 i.v.

OGGETTO: Piano urbanistico di Dettaglio di iniziativa privata relativo alla sottozona Ce1 del Piano regolatore Comunale – corpo di fabbrica “C” – vendita prodotti alimentari italiani e locali. ALLEGATO A2.

La scrivente in relazione a quanto in oggetto e, più specificamente, riguardo all’Art. 4 “destinazioni d’uso” della convenzione per la parte rubricata Fabbricato “C” ed in ordine al “documento attestante i prodotti alimentari e locali commercializzati e/o che saranno oggetto di vendita”

DICHIARA

- ✚ Che nel sopraccitato corpo di fabbrica “C” sarà allocato idoneo spazio espositivo destinato, in via esclusiva, alla vendita di prodotti italiani e locali in ordine ai quali, di seguito, forniamo sintetico elenco:
- ❖ **Per quanto attiene ai prodotti italiani:** Parmigiano reggiano e grana padano; Prosciutto crudo di Parma e prosciutto crudo San Daniele; Gorgonzola DOP; Pelati salsati, pomodorini ciliegino e pomodori soleggiati; Pasta secca trafilata bronzo; Capperi di Pantelleria; Olive taggiasche; Speck Trentino-Alto-Adige; Bresaola della Valtellina; Selezione di pecorini (Romano DOP, Sardo DOP); Pistacchi e nocchie di Bronte; Vini di primarie cantine italiane (esclusivamente DOC e/o DOCG);
- ❖ **Per quanto attiene ai prodotti locali (ove possibile a km. 0):** Fontina DOP e Fontina d’alpeggio DOP; Prodotti a base di fontina prodotti in Valle d’Aosta (i.e. : fonduta); Selezione di formaggi valdostani (Bleu d’Aoste, Tomme de Gressoney, Tomme de laiterie selon les différents procès d’affinage); Prosciutto crudo Saint Marcel e e Jambon de Bosses DOP; Lardo di Arnad; Farina di Mais di Morgex; Patate Safier – Walser Kartoffeln; Saouseusse et Boudin; Brossa fresca; Castagne al miele; Prodotti di pasticceria valdostana (tegole, baci di Nus, Mecoulin di Cogne); Mele e pere della Valle d’Aosta (Renette, Red delicious, Red starking, jonagold e Martin sec); Pane di segale (Pan ner); Vini di primarie cantine valdostane (esclusivamente DOC e/o DOCG); Liquori, amari e grappe di primarie distillerie valdostane.

Cogliamo l’occasione per porgerLe cordiali Saluti.

Aosta, venerdì 8 novembre 2019

Route 26 S.r.l.
(l’Amministratore unico)
Luigi MONTELEONE



ROUTE 26 s.r.l.
Corso Lancieri di Aosta, 15/5
11100 AOSTA (Ao)
C.F. e P.IVA 01237940075